

タワーマンションの行方

NHK クローズアップ現代+の「都会のマンション」に異変！あなたはどのようにする？」を録画して視聴した。番組紹介から一いま、都会のマンションに“異変”が起きていることをご存知ですか？人気不衰えぬ新築マンションの平均価格はバブル期以来の高い水準。しかし、その一方で、所有者がいるのに空いたままの「空室数」が過去最高を記録。老朽化に悩む“空洞化マンション”も目立ち始めています。さらに、都心を中心に急増するタワーマンションでも、「修繕積立金が十分ではない」という危機感を抱く管理組合まで…。マンションの価格高騰の裏でいったい何が起きているのか？そして、私たちは、「マンションの終活」とどう向き合っていけばよいのでしょうか？専門家と解決の糸口を探る 45分拡大版スペシャル。(写真は番組中に撮ったもの)



マンション問題には前から関心がある。バブルの頃、名古屋東山の中古マンションを購入し、管理組合の役員になり苦労した経験があるからだ。マンションの老朽化に伴う維持管理、大規模修繕がいかに大変なのかを、番組で取りあげている。空室が増えて、相続問題などにより、所有者と連絡がとれないケース。管理費や修繕積立金の滞納。



番組のなかで注目したのは、タワーマンション問題である。東京ではタワマンが湾岸部を中心に増加している。高層階のモデルルームでは、東京湾のきれいな夜景を「売り」にしている。眺望を楽しめる高層階ほど、価格が高く、人気があるようだ。でも首都直下地震などが起きたら、高層階の人がどうなるか、人ごとながら心配になってしまう。タワマンの大規模修繕は、ふつうのマンションに比べ費用と時間が数倍、あるいはそれ以上かかるという。名古屋星ヶ丘URのリニューアルでも、タワマンはゴンドラによる修繕で、日数もかなり長かった。計画的な積立金では賄えず、大規模修繕の時期をずらすケースが紹介されていた。東京のタワマンは外国人投資家が所有するケースも多く、居住者の「合意」をとるにも苦労するようだ。



番組の最後の方で紹介されていた、続くタワマン建設、ある自治体が“方針転換”なぜ？に注目した。ある自治体とは、東京都中央区である。人口減少対策として容積率を大幅に緩和するなどしてきたが、近年の人口急増が住民生活に支障を来すようになった。それで写真にあるように、住宅の容積率緩和を原則廃止することにしたという。じつは4月に中央区役所にお邪魔して、こうした経過をお聴きしたことがある。クロ現でも中央区が取りあげられ、タワマン問題への関心をさらに高めた。

(2019年6月3日)